

石垣市空家等対策計画 <概要版>

(平成 30 年 (2018 年) 11 月策定・令和 6 年 (2024 年) 3 月改定)

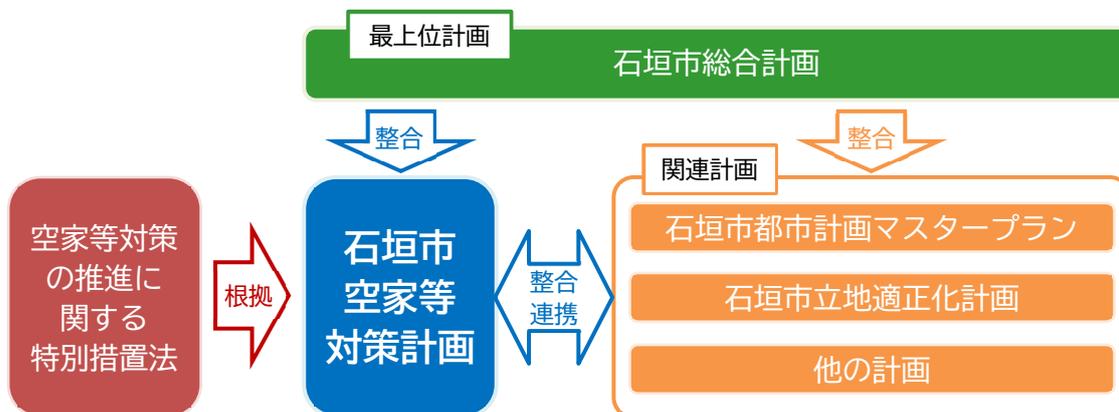
第 1 章 計画の目的・位置付け等

(1) 策定の背景と目的

「石垣市空家等対策計画」は、本市における空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、市民の生命、身体または財産を保護することにより、誰もが安全・安心に暮らせるまちづくりを推進することを目的に策定したものです。今回、本市における空家等の動向や法改正を踏まえて計画を改定しました。

(2) 計画の位置付け

本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）（以下「空家法」又は「法」という。）第 7 条第 1 項に規定する「空家等対策計画」です。



(3) 計画期間

本計画の計画期間は、令和 6 年度（2024 年度）を初年度として令和 10 年度（2028 年度）までの 5 年間とします。

(4) 対象地区

本計画の対象地区は石垣市内全域とします。

(5) 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家の種類は、空家法第 2 条第 1 項に規定された「空家等」、同条第 2 項に規定された「特定空家等」及び同法第 13 条第 1 項に規定された「管理不全空家等」とします。

ただし、利活用等の対策の種類によっては、一般に使われていない住宅等を広く含む、人の住んでいない又は使用していない建築物を対象とします。

「空家等」人の住んでいない、又は使用していない建築物（附属する工作物等を含む。）

※居住又は使用されなくなつてからの期間が短いものを含む

空家法第 2 条第 1 項の定義による空家等

・概ね年間を通じて使用実績がないもの

「特定空家等」

（空家法第 2 条第 2 項）

・放置することが不適切である状態にあると認められるもの

「管理不全空家等」

（空家法第 13 条第 1 項）

・そのまま放置すれば特定空家等になるおそれがあるもの

第2章 現状と課題

(1) 本市の現状

- 本市の人口は今後減少段階になると推計され、高齢化が進むことが見込まれています。
- 本市の空家率は全国・沖縄県の平均より低いものの上昇しており、空家の総数も増加しています。

【空家等実態調査の結果】

令和5年(2023年)2月から6月にかけて、空家等の現地調査と所有者の意向調査を実施しました。

現地調査	○推定空家等は311件であり、前回の平成29年(2017年)調査の202件から増加 ○倒壊の可能性がある等の「不良度D」は67件(21.5%)で、前回の34件(16.8%)から増加
意向調査	○簡易的な手法で所有者が把握できた295件について調査(回収数129件・43.7%) ・所有者等の年齢：65歳以上が64% ・空家等となつてからの期間：10年以上が43% ・管理をするうえで困っていること：「現住所から空家等までの距離が遠い」24件 ・今後の活用意向：「売却や賃貸」が30%、当面現状維持が33% ・今後の活用にあたって困っていること：「費用の支出が困難で解体できない」23件

(2) 空家等対策を進めていく上での主な課題

市全体	○気候などの特性に対応しながら、空家等の適正管理を行うことが必要。 ○本市特有の事情を踏まえながら、空家等の利活用を進める対策の検討が必要。
中心市街地	○比較的状态の良い空家等の中古住宅市場での流通を促進することが必要。 ○危険な空家等に対しては、適切な対応をとることが必要。
郊外	○地域のニーズや制約に応じた空家等の活用方法の検討等が必要。

第3章 空家等対策における基本方針

(1) 対策の理念

「いつの世までも 魅力と幸せあふれる 島づくり」

(2) 対策に関する基本的な方針

まずは「空家等」の発生を予防する施策を講じます。また、「空家等」に対して家屋等の状態に応じた対策を講じていきます。

家屋等の状態	各段階における施策
使用中	(1) 空家等の発生の予防
空家等化	(2) 流通促進・活用支援
管理水準の低下	(3) 適正管理の推進 (4) 除却・跡地利用の促進
管理不全空家等※	(5) 管理不全空家等への措置
特定空家等※	(6) 特定空家等への措置

(7) 実施体制の整備

※「管理不全空家等」と「特定空家等」は独立するもので、必ずしも「管理不全空家等」から「特定空家等」へ手続が進むものではありません。

第4章 空家等に対する施策

(1) 空家等の発生の予防

① 将来的な相続に関する相談会等の開催

- ・将来的な相続に関する生前相談や事前の準備（相続登記や遺言書の作成、所有者等が認知症になった場合に備える成年後見制度等）の必要性を広めるための相談会等の実施を検討します。

② 相続人のいない所有者等からの相談対応

- ・相続人のいない所有者については、ご自身が亡くなられた後の段取り等について、寄付制度の活用等も含めた、相談する機会を提供します。

③ 近隣に居住していない所有者等への相談対応

- ・近隣に居住していない所有者等に対し、管理方法や活用方法等に関する相談の機会を提供します。

④ 単身高齢者世帯や高齢者世帯の住まいの状況把握

- ・単身高齢者世帯や高齢者世帯に対し、市と社会福祉協議会、自治会等が連携して、地域福祉活動のなかでの住まいの状況把握を推進します。

⑤ 空家等の発生を抑制するための特例措置の周知

- ・相続又は遺贈により被相続人の居住の用に供されていた一定の家屋及びその敷地等の取得をした個人が当該家屋又はその敷地等を譲渡した場合の所得税及び個人住民税の特例措置（空家の譲渡所得の3,000万円特別控除）について、所有者等に積極的に周知を行います。

(2) 空家等の利活用

① 民間による利活用への誘導・支援等

1) 空家等利活用セミナー・相談会の実施

- ・専門家団体と協力して空家等利活用セミナーを実施し、不動産流通に乗りやすくするノウハウ等を所有者等に具体的に詳しく紹介します。

2) 石垣市空き家バンクの充実

- ・利活用可能な空家に対して、所有者等の意向に基づきながら「石垣市空き家バンク」への登録促進を進め、全国からの移住・定住の促進や、市内における中古住宅市場のミスマッチの解消等を図ります。
- ・その他、空き家バンク制度の内容の一層の充実化を検討します。

3) 民泊等の活用可能性に関する検討

- ・民泊の活用の拡大に向けて検討を進めていきます。

4) 地域資源としての利活用の検討

- ・空家を地域の活動拠点（コミュニティスペース、子育て支援施設、社会福祉施設等）として利活用する取組を積極的に支援していきます。
- ・地域貢献のための施設として利活用する要望がある空家については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供し、利活用のマッチングを図っていきます。

② 行政による利活用に関する方針

1) U・Iターン向けのお試し住宅への活用検討

- ・市外からの移住希望者を対象に、一定期間、本市の気候・風土・日常生活を体験できる施設と

して、市内にある空家を活用した「お試し住宅」の整備を検討します。

2) 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業と連携した活用検討

- ・中心部の空家等を活用し、国が行っている住宅確保要配慮者の居住の安定確保のための仕組み等と連携した福祉や地域活性化施設としての利活用、子育て支援のための利活用の促進等を検討します。

3) 空家の多世代・循環型活用の検討

- ・郊外において子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者には、中心部の利活用可能な空家を活用し、利便性の高い中心部への住み替えを誘導することで、多世代にとって魅力のある地域づくりを進めることを検討します。

③ 補助金等による活用促進

- ・本市の実情に合った補助金制度の創設と補助内容や条件について検討します。

④ 空家等活用促進区域の活用

- ・市内の一定の区域における経済的社会的活動を促進していく上で必要な場合には、空家法に基づく「空家等活用促進区域」の制度を活用することについて検討します。

(3) 空家等の適切な管理の促進

① 所有者等の意識の向上

- ・様々な情報媒体を活用し、所有者等に対し、空家等を放置することによる周囲への影響や問題点、適正管理を行うことの重要性等を分かりやすく伝え、物件に対する自主的な適正管理を促します。

② 所有者等に対する相談対応

- ・市内で活動する専門家等を紹介する資料を作成・配付するほか、専門家団体と協力した相談会等を実施し、空家等の管理に関するノウハウ等や管理業者についての情報を所有者等に紹介します。

③ 管理不全化の予防

- ・空家が放置されたまま管理不全な状態になることを防止するため、自治会や社会福祉協議会、シルバー人材センター等と相互に連携・協力し、所有者等による空家の適正管理を促進します。

(4) 管理水準が低下した空家等への対策

① 管理水準が低下した空家等の調査と対応方針

- ・外観目視等による空家等の所在や所有者等を把握するための調査(法第9条第1項)を行います。

1) 「管理不全」ではない空家等

- ・所有者等に文書を送付して、適正な管理を行うよう依頼します。また、必要に応じて空家の適正管理方法等に関する情報の提供や助言を行います。

2) 「管理不全」の可能性のある空家等

- ・所有者等に連絡を取り、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めます。場合によっては、具体的な対応方策の検討や情報提供を行います。
- ・必要に応じて立入調査(法第9条第2項)を実施し、「管理不全空家等及び特定空家等に対するマニュアル」の基準に基づき、庁内委員会及び協議会での意見を聞いた上で、市長が管理不全空家等又は特定空家等として認定します。

② 所有者等の自らによる除却の促進

・老朽化した空家等を自ら除却し、土地の売却や建替え等を希望する所有者等に対して支援を行うため、本市の実情に合った補助制度等を検討します。

③ 所有者が不明等の場合の対応

・所有者等が不明であったり、相続が放棄されているような空家等については、法律の専門家等と連携しながら、できるだけ早期に民法の財産管理制度を活用することを検討します。
 ・所有者等の認知能力等が十分でなく、適切な管理が期待できない場合には、民法の成年後見制度を活用することを検討します。

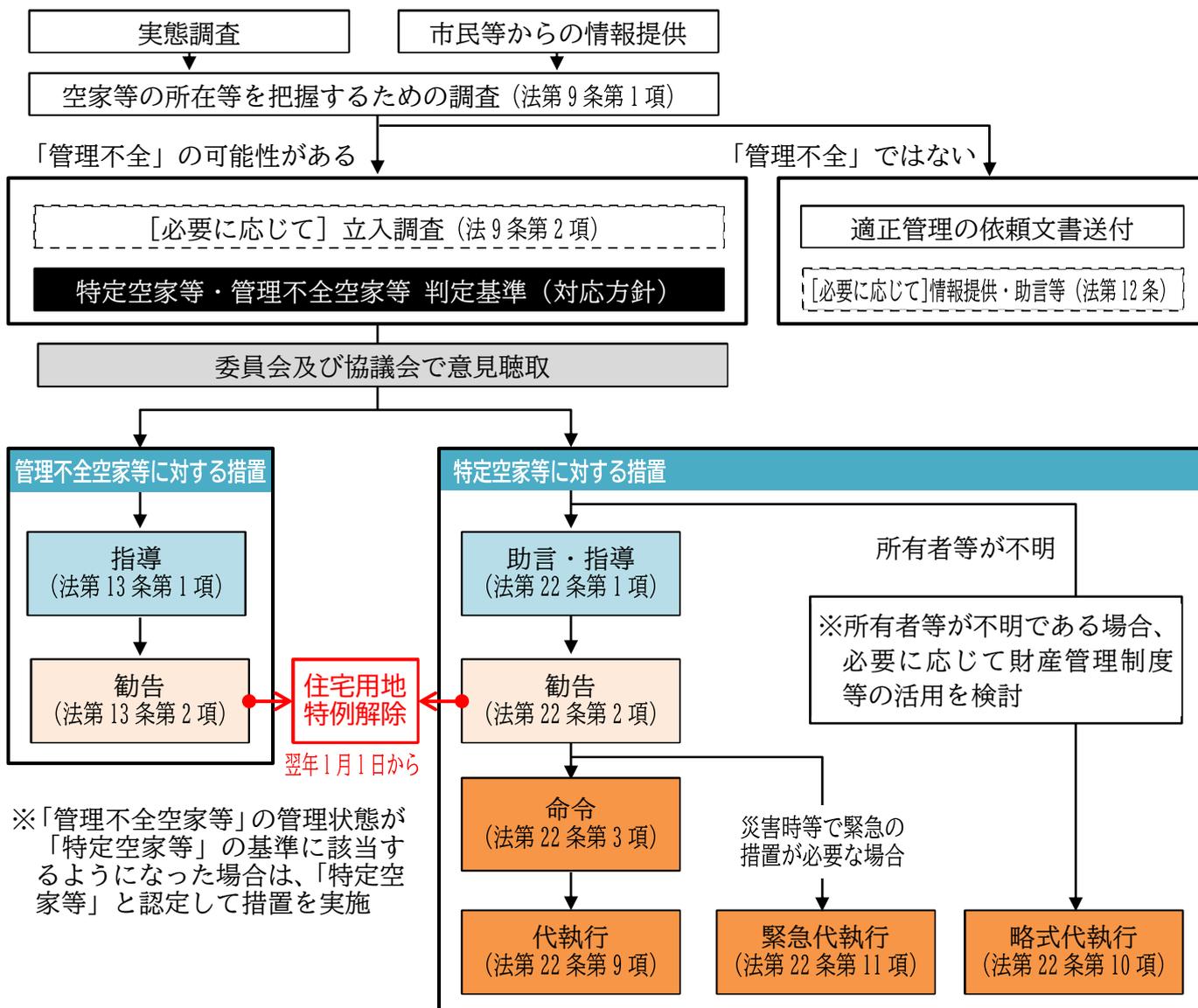
④ 管理不全空家等に対する措置

・当該空家等の管理水準が特定空家等に該当するまで低下することを防ぐ観点から、空家法に基づく指導、勧告の措置を実施します。

⑤ 特定空家等に対する措置

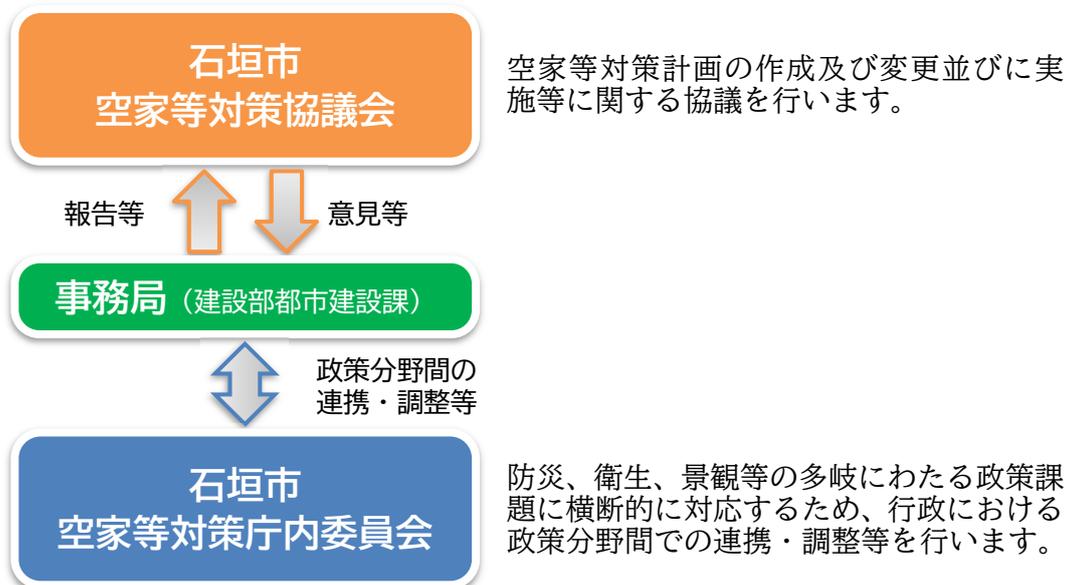
・地域住民の生命、身体、財産の保護を図り、また、健康で健全な生活環境の保全を図る観点から、空家法に基づく助言又は指導、勧告、命令、代執行等の措置を実施します。

【管理水準が低下した空家等に関する手続きフロー】



(5) 推進体制の整備

本市における空家等対策を進めるための組織として、「石垣市空家等対策庁内委員会」及び「石垣市空家等対策協議会」を設置します。



【関係団体等との連携】

- ・空家等に関する相談に適切に対応するため、県・近隣市町村及び関係団体、民間の関係機関等との連携及び協力のもと空家等対策を実施します。
- ・今後の増加が予想される空家等への対策を充実させるため、空家等管理活用支援法人（空家法第23条第1項）を指定し、同法人と連携した取組を進めることについて検討します。

(6) その他空家等対策の実施に関して必要な事項

- ・計画期間中は、石垣市内における空家の管理状況の推移及び空家数の増減状況等を継続的に把握し、地域情勢の変化等を総合的に評価・検証のうえ、適正な進行管理を行います。
- ・空家等の実態調査の結果や、市内における空家等の活用事例等をもとに、空家等対策の充実を図ります。
- ・法令及び国の補助制度等の改正や、実施した施策の効果や社会状況の変化等により、必要に応じて本計画の変更を検討します。

石垣市空家等対策計画<概要版>

令和6年3月

石垣市 建設部 都市建設課

〒907-8501 石垣市字真栄里 672 番地 電話番号：0980-82-9911（代表）